

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דירקטוריון בראק קפיטל פרופרטיז אן. וי. ("החברה" או "התאגיד") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2020 (להלן: "התקופה המדווחת" או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים, המצורפים לדוח תקופתי זה, מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים, תקני ה-IFRS. כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים, אלא אם יצוין אחרת.

בדוח זה להלן:

"מועד הדוח" או "תאריך הדוח" – 30 ביוני 2020.

"מועד חתימת הדוח", "תאריך חתימת הדוח" או "יום חתימת הדוח" – 17 באוגוסט 2020.

"הרבעון המדווח" או "תקופת הדיווח" – הרבעון השני של שנת 2020.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית ויש לעיין בה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, לרבות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, כפי שפורסמו ביום 18 במרץ, 2020 (מספר אסמכתא: 01-026409-2020) ("דוח תקופתי 2019").

### מבוא

#### להלן עיקרי תוצאות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

##### 1. רווחיות

במהלך הרבעון השני של שנת 2020 הסתכם הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 57.6 מ' אירו לעומת רווח של כ- 7.9 מ' אירו ברבעון המקביל אשתקד.

להלן תרומת תחומי פעילות הנדל"ן המניב והנדל"ן הזימי למגורים לתוצאות החברה:

- נדל"ן מניב: ברבעון השני של שנת 2020 הסתכם ה-FFO בכ-6.4 מ' אירו לעומת 8 מ' אירו ברבעון השני אשתקד; תרומת ה-FFO של תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים הסתכמה לכ-6.2 מ' אירו, ותרומת פעילות תחום הנדל"ן המניב למסחר הסתכמה לסך של כ-0.2 מ' אירו, ברבעון המדווח<sup>1</sup>.

- נדל"ן יזמי למגורים: ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמה התרומה של פרויקט Grafental ברווח בגובה של כ-5.8 מ' אירו (מאוחד). בתקופת הדוח, הכירה החברה במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ה' שבפרויקט לפי שיעור ביצוע משוקלל של 100%, במכירה מצטברת של כל 89 יח"ד משלב ז' בשיעור ביצוע משוקלל של 100%, וכן במכירה מצטברת של כל 96 יח"ד משלב ח' בשיעור ביצוע משוקלל של 59.0%.

<sup>1</sup> לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים למכירת חלק מנכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה ואסטרטגיית החברה בהקשר זה ראה סעיפים 4 ו-11.1 להלן. מכירת נכסי הנדל"ן המניב למסחר של החברה צפויה להביא לקיטון בהכנסות החברה משכירות במקטע פעילות וזאת לצד שיפור נוסף במצבה התזרימי של החברה ויחס המינוף של החברה כמפורט בסעיף 4 להלן.

2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי למגורים – פרויקט Grafental<sup>3</sup> :

שלב	מס' יח"ד	הכנסות (מ' אירו)	רווח (מ' אירו)	% רווח יזמי <sup>4</sup>	% מכירות	% הכרה ברווח למועד הדו"ח
ה'	89	49.6	12.0	32%	100%	100%
ז'	89	53.7	10.4	24%	100%	100%
ח'	96	58.0	10.0	21%	100%	22.5%
סה"כ	274	161.3	32.4	25%	100%	76.1%

2.2. תחום פעילות נדל"ן מניב<sup>5</sup> :

ייעוד	שטח (אלפי מ"ר)	תשואת שכי"ד בפועל <sup>6</sup>	תשואת שכי"ד <sup>7</sup>	תשואת NOI בפועל <sup>8</sup>	תשואת NOI לפי ERV <sup>9</sup>	שעור תפוסה
מגורים	712	4.8%	5.4%	4.1%	4.8%	94%
מסחרי	133	7.8%	8.1%	4.7%	5.1%	88%
סה"כ	846	5.2%	5.8%	4.2%	4.8%	93%

\*לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ-7 אלפי מ"ר. לא כולל נכס בשטח של כ-6.9 אלפי מ"ר שאינו מושכר לצרכי שיפוץ.

2020 - **נדל"ן למגורים** : צמיחת שכר הדירה בתחום הנדל"ן המניב למגורים ברבעון השני של שנת 2020 הסתכמה בכ-2.5% משכ"ד מנכסים זהים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019. למועד חתימת הדוח שכ"ד הממוצע הינו 6.50 אירו למטר; שכ"ד בהשכרות חדשות בשוק המגורים גבוה בכ-16% משכ"ד הממוצע.

3. **מבנה המאזן ואיתנות פיננסית**

3.1. **הון עצמי ו-NAV** : ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מסתכם בכ-759.0 מ' אירו וה-NAV<sup>10</sup> מסתכם בכ-873.5 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.2. **יחסי חוב** : יחס ה-LTV<sup>11</sup> הינו כ-34.93% נכון למועד הדוח. יחס ה-EBITDA (מהתיק המניב בלבד, לא כולל רווח תפעולי מפעילות הייזום) להוצאות ריבית הינו כ-3.95 ברבעון הראשון של שנת 2020.

3.3. **נזילות** : יתרות המזומנים (מאוחד) הסתכמו בכ-27.1 מ' אירו נכון למועד הדוח.

3.4. **מימון** : לחברה הלוואות מבנקים ביתרה כוללת של כ-448.6 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 1.57%<sup>12</sup> ובמח"מ של 4.67 שנים; לחברה אג"ח ביתרה כוללת של כ-84.2 מ' אירו, בריבית שנתית ממוצעת של 3.29% ובמח"מ של 3.45 שנים, לפירוט נוסף בנוגע לאג"ח של החברה ראו חלק ב' לדוח זה – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב". לפירוט בנוגע להלוואה מבעלת שליטה, ראו סעיף 11.3 לדוח זה. לפרטים אודות פירעון מוקדם ויזום על ידי החברה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה בתקופת הדיווח, ראה סעיף 11.4 לדוח זה.

<sup>2</sup> נכון למועד חתימת הדו"ח.  
<sup>3</sup> נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 80.12%.  
<sup>4</sup> סה"כ ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות, פחות סה"כ עלויות הפיתוח, כולל קרקע.  
<sup>5</sup> נכסים המאוחדים בדוחות החברה, כולל נכסים שבגינם נחתמו הסכמי מכר מחייבים, ראו דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2019 (מספר אסמכתא 055230-01-2019).  
<sup>6</sup> נתוני חודש יולי 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.  
<sup>7</sup> "ERV" (Estimated Rental Value) ההנבה השנתית הצפויה בהינתן שכל הנכסים מושכרים בתפוסה נוכחית בתמורה לשכ"ד הנהוג בשוק.  
<sup>8</sup> נתוני חודש יולי 2020 במונחים שנתיים חלקי שווי בספרים.  
<sup>9</sup> NOI בפועל בתוספת ההפרש בין שכ"ד בפועל לבין ה-ERV -חלקי שווי בספרים.  
<sup>10</sup> EPRA NAV - לפרטים בדבר המדד ואופן חישובו ראו סעיף 10.3 לדוח זה.  
<sup>11</sup> חוב נטו לסך הנדל"ן.  
<sup>12</sup> הריבית השנתית הממוצעת של החברה, כמו גם המח"מ הממוצע של הלוואות החברה חושבו בניטרול הלוואות הבנק המממנת בגרשהיים, בעקבות עסקת המכירה. ראה סעיף 1.1.3.1 (ג) לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וסעיף 11.2 להלן בדבר התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Genresheim.

החברה וחברות בנות וכלולות שלה (יחדיו – "הקבוצה") פועלות בתחום הנדל"ן בגרמניה בארבעה תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential), נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial) (יחדיו – "תחום הנדל"ן המניב") נדל"ן יזמי למגורים והשבחת קרקע בדיסלדורף (יחדיו – "תחומי פעילות הקבוצה").

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 ובדיווחיה הקודמים של החברה<sup>13</sup> בקשר עם המיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה, התקשרות והשלמת עסקאות למכירת נתח מסוים מעסקיה ממשיתה החברה גם למועד הדוח לבחון אפשרויות למיקוד מחדש של האסטרטגייה העסקית שלה לתחום פעילות הנדל"ן המניב והיזמי למגורים, ובגדר כך גם ממשיכה בביצוע פעולות למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדל"ן המסחרי שלה. לפרטים בקשר עם פעולות החברה כאמור וביחס לאסטרטגיית החברה לשנת 2019, ראו סעיפים 1.1.3.1 ו-1.20 לפרק א' לדוח תקופתי 2019. לפרטים בקשר עם פעולות כאמור בתקופת הדיווח, ראו סעיף 11 להלן.

כמו כן, יצוין, כי, על אף שהחברה אינה מחוייבת לכך על-פי חוק, בכוונת החברה לאמץ הסדר תיחום פעילות בינה ובין בעלת השליטה בה, ADLER Real Estate AG, והינה פועלת לשם כך מזה תקופה ארכה. נכון למועד דוח זה טרם אומץ הסדר כאמור והחברה תשוב ותעדכן על פי כל דין.

#### **לפרטים אודות התפשטות נגיף הקורונה והשפעתו על פעילות החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 11.5 להלן.**

להלן פירוט ההתפתחויות העיקריות (ככל שאירעו) בתחומי פעילות הקבוצה בתקופת הדוח ועד למועד חתימת הדוח:

4.1. **נדל"ן מניב בתחום המגורים (Residential)** – בבעלות הקבוצה, נכון למועד חתימת הדוח 12,069 דירות על פני שטח כולל להשכרה של כ- 712 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.5 להלן.

4.2. **נדל"ן מניב בתחום המסחרי (Commercial)** – בבעלות הקבוצה נכון למועד חתימת הדוח, 10 נכסים בתחום המסחרי (מסחר ומשרדים) בשטח כולל להשכרה של כ-97 אלפי מ"ר, כולל נכסים שלגביהם התקשרה החברה בהסכם מכירה מחייב מיום 30 ביוני, 2019 כמפורט בסעיף 11.1 להלן (לא כולל נכס בחברה כלולה בשטח של כ- 7 אלפי מ"ר ולא כולל נכס בשטח של כ- 6.9 אלפי מ"ר שפונה לצרכי שיפוץ). לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.5 להלן.

לפרטים בקשר עם תחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 1.6 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

4.3. **נדל"ן יזמי למגורים** – לפרטים אודות שיווק, מכירות, מסירות וביצוע, שלב ה' (89 יח"ד), שלב ו' (112 יח"ד), שלב ז' (89 יח"ד) בפרויקט Grafental ושלב ח' (96 יח"ד) שבעיר דיסלדורף, כמו גם לפרטים אודות פרויקטים נוספים של החברה בתחום פעילות זה, ראו פרק א' לדוח תקופתי 2019. יובהר, כי במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הושלמה הבניה והמסירה של שלבים ה'-ז' (כולל) במלואם. לפרטים נוספים בקשר עם הסטטוס השיווקי והביצועי של השלבים שבבניה בפרויקט, ראו בטבלאות דלהלן. לפרטים נוספים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה בתחום זה, ראו סעיף 11.5 להלן.

<sup>13</sup> במפרט הצעת הרכש המיוחדת אשר פורסם על ידי ADLER, בעלת השליטה בחברה ביום 19 בפברואר, 2018, כפי שתוקן על ידה ביום 20 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 016558-09-2018 ו-026776-09-2018, בהתאמה); לדיווחיה המיידיים של החברה מהימים 23 במרץ, 2019, 2 ביוני ו-30 ביוני, 2018 ולדיווחי החברה מהימים 23 בספטמבר, 2019, 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 098212-01-2019, 114996-01-2019 ו-033495-01-2020, בהתאמה).



**שיווק הפרויקט**

**שלב ח'**

שנת 2018		שנת 2019		שנת 2020		
2018	2019	רבעון 1	רבעון 2	למועד חתימת הדו"ח		
-	58	92	96	96		יחידות דיור (#)
-	33,957	55,604	58,029	58,029		יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
-	5,786	9,402	9,793	9,793		יחידות דיור (מ"ר)
-	5,869	5,914	5,926	5,926		מחיר ממוצע למ"ר (באירו) (כולל תמורה בגין חנייות)
<b>הזמנות זירות (Reservations) ליום חתימת הדוח:</b>						
				-		יחידות דיור (#)
				-		יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
				-		יחידות דיור (מ"ר)
				-		מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
<b>חוזים חתומים והזמנות זירות מצטברים ליום חתימת הדוח:</b>						
				96		יחידות דיור (#)
				58,029		יחידות דיור - סה"כ תמורה כספית (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
				9,793		יחידות דיור (מ"ר)
				5,926		מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
<b>שיעור השיווק של הפרויקט (%):</b>						
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.03.20	ליום 30.6.2020	למועד חתימת הדו"ח		
-	58.5%	95.8%	100%	100%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים
-	58.5%	95.8%	100%	100%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - חוזים חתומים והזמנות
<b>מקדמות מדיירים:</b>						
ליום 31.12.18	ליום 31.12.19	ליום 31.03.20	ליום 30.6.2020	למועד חתימת הדו"ח		
-	-	-	10,419	32,205		מקדמות מדיירים (באלפי אירו)
-	-	-	18.0%	55.5%		שיעור המקדמות מדיירים (%)
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים והזמנות ליום חתימת הדוח:</b>						
				-		יחידות דיור (#)
				-		יחידות דיור - תמורה כספית צפויה (כולל בגין חנייות, באלפי אירו)
				-		יחידות דיור (מ"ר)
				-		מחיר ממוצע למ"ר (באירו)
				-		סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי אירו)

5. תחזית הכנסות, עלויות ורווח יזמי לשלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental (באלפי אירו)

5.1. תחזית הכנסות<sup>14</sup>:

שלב ח'	שלב ז'	שלב ו'	שלב ה'	
58,029	53,689	28,925	49,564	סך הכנסות צפויות
10,419	53,689	-	49,564	מקדמות מרוכשי דירות למועד הדוח
48,063	43,257	25,445	37,560	סך עלות צפויה (כולל קרקע) (באלפי אירו)
59.0%	100%	100%	100%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
9,965	10,432	3,480	12,004	סך רווח יזמי צפוי <sup>15</sup>
2,238	10,432	-	12,004	סך רווח יזמי שהוכר בדוחות החברה (במאוחד) במצטבר נכון למועד הדוח
20.7%	24.1%	13.7%	32%	שיעור רווח יזמי צפוי (%)
רבעון שני 2021	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	הבנייה הושלמה	מועד השלמה צפוי

5.2. עלויות:

שלב ו'				שלב ה'					
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020		
3,500	3,500	3,500	3,500	9,648	9,648	9,648	9,648	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהוצגו
1,610	2,250	2,276	2,276	1,828	3,007	3,079	3,173	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
5,664	17,378	17,820	17,820	5,454	20,178	23,676	24,033	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
10,774	23,128	23,596	23,596	16,930	32,833	36,403	36,854	סה"כ עלות מצטברת	

<sup>14</sup> יובהר, כי כאמור בסעיף 4.3 לעיל, שלבים ה'-ז' (כולל) הושלמו במלואם, ועל כן הנתונים המוצגים לעיל הינם נתונים בפועל ולא נתונים צפויים.  
<sup>15</sup> ביחס לשלב ו', יצוין כי עם השלמתו סווג כנכס מניב ונכון למועד דוח זה הושכר בשלמותו.

שלב ה'				שלב ז'					
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020		
14,119	14,119	14,119	14,119	10,500	11,500	11,500	11,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זמא"ז
-	1,236	1,373	1,393	1,249	2,317	2,677	2,864	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	6,747	10,290	18,621	3,963	23,571	25,000	26,270	עלויות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
14,119	22,102	25,782	34,133	15,712	37,388	39,177	40,634	סה"כ עלות מצטברת	

שלב ו'				שלב ה'					
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020		
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
1,848	1,207	1,181	1,181	1,904	744	651	557	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
12,824	1,110	668	668	18,726	4,004	506	149	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
14,672	2,317	1,849	1,849	20,630	4,748	1,157	706	סה"כ עלויות שטרם הושקעו	

שלב ח'				שלב ז'				
שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,413	2,178	2,041	2,021	2,196	1,832	769	582	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
30,951	23,783	20,240	11,909	23,548	3,940	2,511	1,241	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>34,364</b>	<b>25,961</b>	<b>22,281</b>	<b>13,930</b>	<b>25,744</b>	<b>5,772</b>	<b>3,280</b>	<b>1,823</b>	<b>סה"כ עלויות שטרם הושקעו</b>

עלויות שטרם הושקעו

על פי כללי החשבונאות (IFRS 15), החברה מכירה בהכנסות, עלויות ורווח גולמי בהתאם לשיעור המכירה ושיעור השלמת הפרויקט.

לפרטים נוספים בקשר עם שלבים טי-י"ב' בפרויקט המגורים Grafental ראו סעיף 1.8.3.6 לפרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2019.

5.3. ההכנסות, תזרים ורווח יזמי צפויים, שטרם הוכרו בדוחות הכספיים של החברה, משלבים שבביצוע ומשלבים הנמצאים במסגרת התב"ע המאושרת שביצועם טרם החל, בפרויקט המגורים Grafental:

מדירות שנמכרו (באלפי אירו):

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 84.98% שלבים שבביצוע (ח')
7,659	16,856	44,669	

6. עלויות ורווח יזמי לפרויקט Gerresheim (באלפי אירו)

שנת 2018	שנת 2019	רבעון ראשון 2020	רבעון שני 2020	
141,645	141,645	141,645	141,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
376	901	1,359	2,072	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות בגין בניה
-	-	-	7,734	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>142,021</b>	<b>142,546</b>	<b>143,004</b>	<b>151,451</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>

עלויות שטרם הושקעו



7. השבחת קרקע בדיסלדורף לנדל"ן יזמי – בבעלות החברה 3 מתחמי קרקע בעיר דיסלדורף בגרמניה הנמצאים בתהליכים מתקדמים לשינוי ייעודם ממשרדים/תעשייה למגורים. לפרטים בדבר התקדמות החברה בהליכי שינוי היעוד בקרקעות בדיסלדורף. לפרטים נוספים ראו פרק א' לדוח תקופתי 2019.

7.1. להלן ריכוז טבלאי של ההכנסות, התזרים והרווח היזמי הצפוי מתחום פעילות השבחת הקרקע בדיסלדורף<sup>16</sup>, מלאי מקרקעין בדיסלדורף, ומלאי מבנים בהקמה, ללא נכס בחברה כלולה בעיר אאכן, וללא חטיבת הקרקע בשכונת Gerresheim<sup>17</sup>:

רווח יזמי שטרם הוכר	תזרים מזומנים שטרם הוכר	הכנסות שטרם הוכרו	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט Grafental - 84.98% (באלפי אירו)
23,473	70,173	97,156	דירות להשכרה בשכ"ד מפוקח בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost
36,555	118,175	270,681	דירות Condo למכירה חופשית בשלבים שבתכנון תחת התב"עות Grafental Mitte/Ost ו-Grafenberg
<b>60,028</b>	<b>188,348</b>	<b>367,837</b>	<b>סה"כ</b>

המידע המתואר בטבלאות דלעיל בקשר עם: (1) שלב -ח' שבביצוע; (2) המידע בקשר עם פרויקט Gerresheim; ו-(3) בקשר עם השבחת הקרקעות בדיסלדורף. מלאי המקרקעין בדיסלדורף, מלאי מבנים בהקמה תחת התב"עות Grafental Mitte / Grafenberg ושינוי ייעודם כאמור (ובכלל זה המועדים הצפויים להשלמת שינוי היעוד של Grafental Ost), בדבר סך המכירות הצפוי, הרווחיות היזמית הצפויה והתזרים הצפוי לפני מס, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו כולו או חלקו בפועל כלל אינה וודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח, בדבר: (1) ביקוש לשטחי מגורים בדיסלדורף; (2) מחירי שוק של שטחי מגורים בדיסלדורף בכלל ובסביבת הפרויקטים (לרבות בפרויקטים מתחרים ברי השוואה לפרויקטים של החברה); (3) ידע וניסיון מצטבר של הנהלת החברה ומנהלי הפרויקט בתחום; (4) תחזיות ואומדנים של החברה באשר לעלויות הבניה, הפיתוח והשיווק בפרויקטים על סמך העלויות כאמור בשלבים המצויים נכון למועד זה בביצוע; וכן כוללת הערכות נוספות של החברה. אין כל ודאות שהליך שינוי הייעוד של מתחמי המקרקעין האמורים יתקיים ו/או יושלם, אם בכלל, שכן השלמתו כפופה להליכי התכנון והבנייה הנדרשים לפי הדין הגרמני, אשר השלמתם אינה בשליטתה של החברה. כמו כן, גם אם יתקבלו האישורים הנדרשים כאמור, החברה תחליט להקים את הפרויקטים בעצמה והקמת הפרויקטים תצא אל הפועל, שינוי נסיבות (לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור – ירידה בביקוש ליח"ד בדיסלדורף ו/או ירידה במחירי השוק בדיסלדורף של יח"ד כאמור) או גידול בעלויות הבניה (ועלויות אחרות) ו/או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על צפי ההכנסות מהפרויקטים ובכלל זה על רווחיותם הכוללת. יודגש כי הרווחיות היזמית הצפויה בגין דירות להשכרה

<sup>16</sup> יצוין, כי החברה טרם קיבלה החלטה על אופן השימוש בחטיבת הקרקע שבשינוי ייעוד ממשרדים למגורים ב-Grafenberg, לרבות בדבר פיתוח מתחם הקרקע. ההחלטה לפתח את מתחם הקרקע, כפופה להשלמת הליכי אישור התב"עות הרלבנטיות, תנאי השוק שישררו במועד השלמת התב"ע, היכולת להשיג מימון לצורך פיתוח פרויקט, זמינות משאבים הוניים הנידרשים למימוש תוכנית פיתוח כאמור, עמידה ביחסים פיננסיים ועוד. הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן חושבו תחת ההנחה, כי החברה תבחר לפתח את חטיבת הקרקע ואת המתחם ב-Grafenberg, ושיעורי הרווחיות היזמית ותזרים המזומנים בשלבים העתידיים של הפרויקטים ב-Grafental יהא דומה לשיעורים בשלבים שבביצוע בפרויקט "Grafental" נכון למועד הדוח ומייצג לדעת החברה את האינדיקציה הטובה ביותר לצורך לתחזית זו, ושיעורי הרווחיות ותזרים המזומנים ב-Grafenberg בוססו בהתאם להנחות שביססו את הערכת השווי של הנכס.

<sup>17</sup> לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת 75% מאחזקותיה בחברה המחזיקה בנכס ב-Gerresheim ראה סעיף 1.1.3.1 (א) לפרק א' לדוח תקופתי 2019, סעיף 11.2.2.11.2. וכן דיווחיה המידיים של החברה מיום 15 במאי 2020 ומיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-048417 ו-2020-01-079464 בהתאמה).

**בשכ"ד מפקח הינה הריווחיות הצפויה בהנחה כי הנכס (דירות להשכרה בשכר דירה מסובסד ובדיוור בר השגה בשכר דירה מפוקח) ימכר כנכס מניב עם השלמת בנייתו ונעה סביב 13% - 15%, ואינה ברת השוואה לריווחיות היזמית בשלבים בהם ניבנים נבנות דירות Condo למכירה חופשית בשוק.**

**חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו**

**8. המצב הכספי**

הסבר לשינוי	31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2019	ליום 30 ביוני 2020	נכסים
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים שוטפים</b>
ראו פירוט בדוח תזרים מזומנים במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.	44,409	98,858	27,113	מזומנים ושווי מזומנים
	-	416	1,173	יתרות לקבל מבנקים
	68,356	28,511	24,825	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
	7,464	375	3,869	הכנסות לקבל וחיובים אחרים בגין מכירת דירות
	505	55	1,896	שוכרים ולקוחות, נטו
	29,311	31,002	23,132	מלאי בניינים בהקמה
	<b>150,045</b>	<b>159,217</b>	<b>82,008</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
הקישור נובע מהעברת השליטה בשותפות הנכדה (ראה באור 11.2) וממכירת נכסים מסחריים (ראה באור 11.1)	199,426	129,639	10,286	<b>נכסים של קבוצות ממוש מוחזקות למכירה</b>
	<b>אלפי אירו</b>			<b>נכסים לא שוטפים</b>
הגידול נובע מהעברת השליטה בשותפות הנכדה (ראה באור 11.2)	7,699	8,798	26,062	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ירידה בשווי החזקות החברה במניות סחירות שבהחזקת החברה.	42,149	40,258	34,405	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מלאי מקרקעין
הירידה נובעת מסיווג מלאי לנדליין להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו'.	71,768	225,596	45,712	נדליין להשקעה – זכויות במקרקעין
	62,218	65,265	58,558	נדליין להשקעה – נכסים מניבים
הגידול נובע מסיווג מלאי לנדליין להשקעה עקב תחילת השכרת שלב ו' וכמו כן, עקב עליית ערך בשווי נכסי הנדלן למגורים.	1,123,350	1,120,265	1,220,349	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
	6,168	5,856	6,648	מסים נדחים
	328	3,087	362	
	33	2,008	84	
	<b>1,313,713</b>	<b>1,471,173</b>	<b>1,392,180</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,663,184</b>	<b>1,760,029</b>	<b>1,484,474</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

התחייבויות	ליום 30 ביוני 2020	ליום 30 ביוני 2019	ליום 31 בדצמבר 2019	הסבר לשינוי
<b>התחייבויות שוטפות</b>	<b>אלפי אירו</b>			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאים	32,584	87,842	57,275	הקיטון נובע מהחזר הלוואות בנק אשר שימשו למימון הנכסים המסחריים, אשר נמכרו. (ראה באור 11.1).
חלויות שוטפות של אגרות חוב	10,159	18,297	25,780	הקיטון נובע מפדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. (ראה באור 11.4).
הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה	16,400	4,885	5,747	
זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות	36,194	23,445	23,963	
מקדמות מרוכשי דירות	-	3,884	1,143	
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>95,337</b>	<b>138,353</b>	<b>113,908</b>	
התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקת למכירה	3,362	79,928	148,211	הקיטון נובע מהעברת השליטה בשותפות הנכדה (ראה באור 11.2)
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>אלפי אירו</b>			
הלוואות מתאגידים בנקאים	398,700	492,615	415,904	
הלוואות מבעל שליטה	-	44,200	44,762	הלוואה שנתקבלה מבעלת השליטה ונפרעה במלואה במהלך הרבעון הראשון 2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.3 להלן.
אגרות חוב	74,035	96,698	74,639	
התחייבות בגין חכירה	2,990	3,041	3,010	
התחייבויות פיננסיות אחרות	379	645	404	
מסים נדחים	111,824	105,544	108,909	
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>587,928</b>	<b>742,743</b>	<b>647,628</b>	
<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>686,627</b>	<b>961,024</b>	<b>909,747</b>	
<b>הון עצמי</b>				
הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה	759,028	694,144	712,034	
זכויות שאינן מקנות שליטה	38,819	104,861	41,403	הירידה נובעת מתשלום של כ- 5.7 מ' אירו לבעלי זכויות המיעוט במהלך הרבעון הראשון 2020.
<b>סה"כ הון עצמי</b>	<b>797,847</b>	<b>799,005</b>	<b>753,437</b>	
<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>	<b>1,484,474</b>	<b>1,760,029</b>	<b>1,663,184</b>	

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2019	2019	
הכנסות מהשכרת נכסים	73,771	19,108	15,606	
הכנסות ניהול נכסים ואחרות	25,904	6,743	6,411	
הוצאות ניהול נכסים	(25,899)	(6,744)	(6,412)	
עלות אחזקת נכסים להשכרה	(12,296)	(3,083)	(3,268)	
	<b>61,480</b>	<b>16,024</b>	<b>12,377</b>	<b>הכנסות שכירות וניהול, נטו</b>
הכנסות ממכירת דירות	70,029	6,251	23,971	
עלות מכירת דירות	(56,999)	(6,987)	(18,216)	
	<b>13,030</b>	<b>(736)</b>	<b>5,755</b>	<b>רווח (הפסד) ממכירת דירות</b>
הכנסות אחרות	-	-	500	
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,138)	(4,603)	(3,437)	
הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	(1,986)	(456)	(438)	
הוצאות מכירה ושיווק	(375)	(130)	(9)	
הרווח נובע בעיקרו משיערוך הנדל"ן המניב למגורים.	13,338	4,314	63,222	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	<b>69,349</b>	<b>14,413</b>	<b>77,930</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הקטון נובע מירידה בגובה מינוף החברה.	(19,090)	(5,151)	(3,537)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנה, נטו
	(8,976)	(2,635)	(227)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
הרווח נובע בעיקרו מעלייה בשווי החזקות החברה במניות סחירות שבהחזקת החברה ביחס ליום 31 במרץ, 2020.	(11,291)	2,633	3,337	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פרעון מוקדם של הלוואות)
	(107)	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>29,885</b>	<b>9,260</b>	<b>77,503</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
	(12,258)	(3,311)	(17,496)	מסים על ההכנסה
	<b>17,627</b>	<b>5,949</b>	<b>60,007</b>	<b>רווח (הפסד) נקי כולל לתקופה</b>
				רווח (הפסד) נקי וכולל המיוחס ל:
	18,318	7,852	57,600	בעלי מניות החברה
	(691)	(1,903)	2,407	זכויות שאינן מקנות שליטה

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
		2019	2020
ראו דוח תזרים.	37,508	13,636	20,680
הסכום נובע מקבלת התמורה עבור חלק מעסקת המכירה של הנדליין המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.1 להלן.	89,948	43,886	26,493
הסכום נובע בעיקר מהחזר הלוואות בנקים ופידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.	(110,185)	28,149	(59,586)

10.1. נגישות למקורות מימון

10.1.1. נכון למועד הדוח החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מתזרים המתקבל מהחברות הבנות של החברה מפעילות השוטפת וממימון בנקאי ואגרות חוב אשר גייסה החברה. בנוסף, עומדת לחברה הזכות למשוך הלוואה שהועמדה לטובת החברה, על-ידי בעלת השליטה בחברה ("ADLER" ADLER Real Estate) (לפרטים נוספים ראה סעיף 011.3 להלן, וכן דיווחיה המיידים של החברה מן הימים 11 במאי, 2019 ו-14 ביולי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-040008 ו-2019-01-060426, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה) ("מסגרת האשראי המזכה"). במהלך שנת 2019, משכה החברה סך כולל של 44.2 מ' אירו מתוך מסגרת האשראי המזכה ובמהלך תקופת הדיווח פרעה במסגרת פירעון מוקדם את הסכום במלואו, כך שהיתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת האשראי המזכה למועד פרסום הדוח הינה 55.8 מ' אירו.

10.1.2. לפרטים אודות עסקאות למכירת חלק מנכסי הנדליין המניב והיזמי של החברה, ראו סעיף 1.1.3.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

10.1.3. לפרטים נוספים בקשר מימון מחדש של הלוואות של החברה ראו סעיף 2.13.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

10.1.4. לפרטים נוספים בקשר עם עמידת החברה בתניות והתחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 9.13.1 לפרק א' לדוח תקופתי 2019.

10.1.5. לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim, ראו סעיף 11.211.2 להלן.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה בחנה החברה מספר תרחישים שונים, וביצעה Stress testing, וזאת לצורך הערכת יכולת החברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה. להערכת החברה, משבר הקורונה לא יפגע ביכולותה לעמוד בפירעון התחייבויותיה, וזאת בין היתר, לאור מיקוד פעילות החברה בתחום הנדליין למגורים וכן עסקאות בהן התקשרה החברה לאחרונה.

החברה מעריכה את נגישותה למקורות מימון כגבוהה לאור חוסנה הפיננסי, יציבות פעילות הליבה והקשרים הענפים שיצרה עם בנקים המממנים פרויקטים של נדליין בגרמניה, כמו גם נגישות גבוהה לשוק ההון הישראלי ודרוג החוב הגבוה של החברה, והכול בשים לב להשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על זמינות מקורות האשראי בישראל ובעולם.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראו סעיף 1.12 לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2019.

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה ויכולתה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

#### בחירת קיומם של סימני אזהרה

לנוכח המבנה הפיננסי של הקבוצה ועל בסיס הנתונים הכספיים המפורטים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כפי שנסקרו על ידי הנהלת החברה, הירידה הניכרת ברמת המינוף של החברה בשנה האחרונה, ובשים לב לעובדה כי ככל שהיה לחברה צורך תזרימי, יכולה הייתה החברה למשוך דמי ניהול או דיבידנדים מחברות בנות שלה וכן יכולה הייתה למשוך אשראי מקו האשראי שהעמידה לה ADLER, קבע הדירקטוריון כי אין בעובדה שדוחות הסולו של החברה מצביעים על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת והון חוזר שלילי כדי להצביע על בעיית נזילות ולפיכך, ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה.

השיקולים העיקריים שעמדו בבסיס החלטת הדירקטוריון היו, בין היתר העובדה שלהערכת דירקטוריון החברה, ככל שידרש ממנה, קיימת לחברה נגישות גבוהה למקורות מימון נוספים, ובכלל כך היכולת להרחיב קווי אשראי וניצול קווי אשראי שטרם נוצלו, גיוס הון (ובשים לב לנגישות גבוהה של החברה לשוקי ההון), אפשרויות מימון מחדש בתנאים נוחים, זכות לקבלת תקבולים בהיקף משמעותי מכוח עסקאות למכירת נכסים שטרם הושלמו, אפשרות מכירת נכסים (לרבות במסגרת הפעולות שעושה החברה לשם מכירת נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה במסגרת המימון מחדש של אסטרטגיית החברה בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל, שחרור בטחונות ועוד. בנוסף, קיימת לחברה החזקה במניות חברה ציבורית שהתאגדה בגרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסה המפוקחת הבלתי רשמית של פרנקפורט, ואשר הינה מהמובילות בשוק פיתוח הנדל"ן למגורים בגרמניה, אשר שווין למועד הדוח הינו כ- 27.9 מיליון אירו, ואשר להערכת החברה יכולות להמכר או להיות מנוצלות באופן אחר ככל שתדרש לכך החברה.

כמו כן, שקל דירקטוריון החברה את ההשלכות הכלכליות של התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה, בין היתר, בהתאם לתרחישים השונים שהוצגו בפני דירקטוריון החברה בקשר עם יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה גם בתנאי סטרס, וכן, את ההשפעות המשוערות על פעילות החברה, ככל שהמשבר כאמור ימשך. לפרטים נוספים אודות הערכות החברה והשפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראו סעיף 11.5 להלן.

לאחר ששקל את כל העניינים המפורטים לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי בשים לב לאפשרויות המימון השונות המפורטים לעיל ולפעולות למימון מחדש של עסקי החברה והתקשרויות, כמתואר בסעיף 4 לעיל, וכן לאור התזרים הצפוי מהתקשרויות החברה בהסכמים למכירת נכסים כמפורט בסעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח תקופתי 2019, אין בקיומו של סימני האזהרה כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד.

**הערכות החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שההערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם רבים וכוללים, בין היתר, שינויים בשווקים הרלוונטיים, ירידות בשוק ההון עקב משבר הקורונה, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון המנויים בדוח זה ובדוח השנתי של החברה.**

מדד ה-FFO מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה **מהפעילות המניבה בלבד** – **ללא הרווח ממכירת זירות בפרוייקט Grafental** (לפרטים נוספים בדבר פרויקט זה ראו סעיף 1.8 לפרק א' לדוח תקופתי 2019), בהתאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות. מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי והפסדי הון שונים, הפחתות שונות, התאמת הוצאות בגין ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים ב Grafental וזאת מכיוון שההכנסות בגינו אינן נלקחות בחשבון ה-FFO), שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל. החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ללא ההשפעות של תחום הנדל"ן היזמי, ופרסומו יאפשר בסיס נכון יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן יאפשר השוואת תוצאות פעילות החברה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

החברה מבהירה שמדד ה-FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי (ההפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלו אינם נתונים המבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה. להלן חישוב ה-FFO של החברה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	
18,318	7,852	57,600	<b>רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
			<b>התאמות לרווח הנקי:</b>
			<b>א. התאמות בגין שיערוכים</b>
(16,388)	(5,954)	(61,115)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והתאמת שווי התחייבויות הקשורות לנדל"ן להשקעה
8,914	(5,108)	(4,025)	שיערוך הלוואות ועסקאות החלפת ריבית לפי שווי הוגן
			<b>ב. התאמות בגין סעיפים לא תזרימיים</b>
10,667	3,361	649	שערוך הלוואות, מידוד והפרשי שער ועסקאות הגנת מטבע שאינם תזרימיים
1,451	151	-	רכיב הריבית בעסקאות הגנה
10,927	3,770	16,519	הוצאות מיסים נדחים ומיסים בגין שנים קודמות
			<b>ג. סעיפים חד פעמיים/ פעילויות חדשות/ פעילויות שהופסקו/ אחר</b>
5,271	1,928	1,607	שירותים מקצועיים, התאמות חד פעמיות ואחרים
378	378	-	התאמות המתייחסות לחברות כלולות וזכויות שאינן מקנות שליטה



4,211	1,030	54	הוצאות ניהול פרויקט ושיווק בקשר עם הקמת פרויקט המגורים בדיסלדורף והתאמות בגין פעילות ההשכרה הנוכחית בפרוייקט
(11,073)	627	(4,890)	התאמות בגין מכירת דירות
14,358	183	(51,201)	סך התאמות לרווח הנקי
32,676	8,035	6,399	<b>F.F.O</b>

כאמור לעיל, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2020 הסתכם ה- FFO בכ- 6.4 מ' אירו. להערכת החברה, הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO, בהתאמה לארועים שהתרחשו הרבעון, תסתכם לסך של כ- 25.6 מ' אירו.

ראוי לציין כי הירידה החדה ברמת ה- FFO במהלך הרבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל לשנת 2019 נובעת כולה ממכירת הנכסים מפורטפוליו הנדליין המסחרי של החברה, בהתאם למיקוד מחדש של אסטרטגיית החברה לתחום פעילות הנדליין המניב והיזמי למגורים, אשר תרמה בין היתר לירידה הניכרת בהיקף המינוף של החברה.

**הערכות החברה המפורטות לעיל בקשר עם הרמה השנתית המייצגת של ה- FFO הינן בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי ואשר עשוי שלא להתגשם שכן הוא מושפע ממכלול גורמים שאינם בשליטתה המלאה של החברה, ובכללם מצב שוק הנדליין המסחרי ושוק הנדליין למגורים בגרמניה.**

#### 10.3. מדד EPRA NAV – שווי נכסי נקי (במיליוני אירו)

מדד ה- EPRA NAV הינו מדד להצגת השווי הנכסי הנקי של חברת נדליין בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association - EPRA. מדד ה- EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדליין לטווח הארוך ועל כן, נדרשות התאמות מסויימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדליין להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים. כמו כן, במסגרת ההתאמות כללה החברה את הרווחים שטרם הוכרו בדוחות בגין דירות שנמכרו ונמצאות בשלבי הקמה בפרוייקט Grafental (שלב ח'). החברה סבורה, כי מדד ה- EPRA NAV משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדליין אחרות בארץ ובאירופה.

החברה מבהירה שנתוני מדד ה- EPRA NAV אינם מהווים הערכת שווי של החברה או תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים. כן מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

להלן חישוב מדד ה- EPRA NAV של החברה:

ליום 31.12.2019 במיליוני אירו	ליום 30.6.2019 במיליוני אירו	ליום 30.06.2020 במיליוני אירו	
712.0	694.1	759.0	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
89.7	96.7	109.3	בתוספת מסים נדחים בגין התאמות EPRA (בניכוי חלק המיעוט)
0.1	0.5	0.7	בנטרול שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נטו
6.7	9.1	4.5	בתוספת רווחים שטרם הוכרו בגין דירות שנמכרו ונמצאות בביצוע
<b>808.5</b>	<b>800.4</b>	<b>873.5</b>	<b>EPRA NAV – שווי נכסי נקי</b>

11.1. התקשרות בעסקה למכירת חלק נוסף מנכסי הנדל"ן המסחרי של החברה – ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים מפורטפוליו הנדל"ן המניב המסחרי של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המיידים של החברה מהימים 30 ביוני, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-055230) ו-31 בדצמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-000471), הנכלל בזאת על דרך ההפניה. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בהפסד בסך של כ-9 מ' אירו כתוצאה מהפער בין תמורת המכירה, לערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה, והפסד נוסף בסך 4 מ' אירו בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהם בעיקר בגין אומדן עלויות עסקה ואומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס; ההפסד הוכר בדוחותיה כספיים של החברה לשנת 2019 במסגרת שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו, ובמסגרת סעיף הטבת מס (מסים על ההכנסה). נכון למועד הדוח, טרם הושלמה העסקה עבור נכס בודד בעיר Bad Aibling והוא הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה כמוחזק למכירה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3.1 (ב) לפרק א' לדוח תקופתי 2019 וביאור 2)5 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

11.2. התקשרות בעסקה למכירת חטיבת הקרקע ב-Gerresheim – ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה והינו משקיע במיזמי נדל"ן המתמקד במיזמי נדל"ן בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה ב-Gerresheim development project (קרקע בשטח של כ-193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה), בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים מקובלים, כמקובל בעסקאות בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווח המיידים של החברה מיום 23 בספטמבר, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-098212), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 26 בדצמבר, 2019, נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרויקט ויתרת התמורה, בניכוי עלויות עסקה, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריבור לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני, 2020 בשתי הלוואות בגובה כולל של כ-147.5 מיליון אירו. ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות עומדות לפירעון ביום 1 ביוני, 2022, כאשר החברה ערבה ל-22.87% מיתרת ההלוואות. לאחר תאריך המאזן צפוי לרדת שיעור הערבות וזאת עקב מכירה של חלק מרכיב ההלוואה אשר הובטח בערבות על ידי המלווה המקורי לצד שלישי ושחרור חלק מהערבות בעקבות כך. עלויות העסקה שהתהוו לשותפות הנכדה בגין ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מ' אירו וישולמו במלואן על ידי הרוכש. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה השותפות הנכדה).

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו, תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה (שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם. לפרטים נוספים אודות עסקת גרשהיים, לרבות ביחס לרוכש, לסכום של כל אחד מהתשלומים, התנאים לתשלום, זכויות הצדדים לביטול ההסכם, מנגנון אישור העסקה והרציונאל מאחוריה, ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 15 במאי, 2020, ומיום 27 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-048417 ו-2020-01-079464), בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות השותפות הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם לשליטה משותפת של הצדדים

ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של השותפות הנכדה. יתרת ההשקעה בשותפות הנכדה מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת ליום 30 ביוני, 2020 לסך של כ- 18,361 אלפי אירו. תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 29 בדצמבר, 2019 ו-31 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-114996 ו-2020-01-033495, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

11.3. **קבלת הלוואה מבעלת שליטה** – ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מ' אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה מתוכה נמשכו 44.2 מ' אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ 2020, פרעה החברה את מלוא החוב לבעלת השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. לפרטים נוספים בקשר עם אופן אישור העסקה ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 14 ביולי, 2019 ו-11 במאי, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-060426 ו-2019-01-0040008, בהתאמה), ותקנה 22 לפרק פרטים נוספים, המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי 2019, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

11.4. **פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א')** – ביום 20 באפריל, 2020 בוצע פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים בקשר עם העסקה כאמור, ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 31 במרץ, 2020 ו-20 באפריל, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033975 ו-2020-01-039519, בהתאמה).

11.5. **התפרצות נגיף הקורונה** – בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל, גרמניה והולנד וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים.

#### חשיפות וסיכונים לחברה

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום ממשיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדליין המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסי מגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדליין היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי נכון למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את סיום התפשטות הנגיף ואיתו את סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, הולנד, בישראל, ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

#### השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים

וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון הראשון בהפסד של כ-11.1 מ' אירו בעקבות ירידה משמעותית בשווי ההון של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשווקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה אשר הופחת במהלך הרבעון השני, בו הכירה החברה ברווח של כ-3.3 מיליון אירו בעקבות עלייה בשווי ההון של אותה השקעה בניירות ערך סחירים עקב התאוששות בשווקי ההון. בנוסף, בחציון הראשון של שנת 2020 הכירה החברה בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי של החברה בסך של כ-8.4 מיליון אירו, כמפורט להלן. למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר המגורים (ראה להלן). התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלו ירידות משמעותיות בשווי ההון של השקעות החברה בניירות ערך סחירים. למידע בדבר שווי ההון של השקעות הקבוצה כאמור, ראה ביאור 3 לדוחותיה הכספיים של החברה, בדבר מכשירים פיננסיים.

- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. נכון למועד הדוח, יתרת לקוחות של כ-0.3 מיליון אירו, המהווים כ-5% מהכנסות החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2020 לא היה משמעותי ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.

- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההון של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בשיעור של כ-0.3%, זאת בהתבסס על אינדיקציות שקיבלה החברה משמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההון של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההון בסך של כ-8.4 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 30 ביוני 2020 אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר ליום 31 בדצמבר, 2019 כמפורט בבאור 8(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.

- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בתקופת הדוח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההון של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-1.28% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, זאת בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 ביוני 2020 שנערכו ע"י שמאים חיצוניים. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההון של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההון בסך של כ-69.4 מיליון אירו.

- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 30 ביוני 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה.

- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגביה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה תחריף לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה

לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשות כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

לפרטים נוספים אודות השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו באור 5(6) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**הערכות החברה ביחס להשלכות משבר הקורונה והשפעות הצעדים אשר נקטה החברה לשם הקטנת המינוף של החברה ואשר יאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה, ובכללן השינויים במגמות ההידבקות בנגיף, מצב שוקי ההון בעולם, החמרה או התמשכות של המשבר הכלכלי בעקבות התפרצות הנגיף, והסיוע הממשלתי בגרמניה לפרטים ולחברות אשר נפגעו מהנגיף.**

11.6. לפרטים נוספים אודות אירועים משמעותיים בחברה ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

**חלק ב' - גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ומעריכי שווי מהותיים**

הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (פורטפוליו מגורים ב-Leipzig) מצורף לדוח תקופתי זה כהערכת שווי מהותית מאוד. הערכות השווי של נכס נדל"ן<sup>18</sup> להשקעה מהותית<sup>19</sup> לא צורפו לדוח הרבעוני שכן הינן הערכת שווי "מהותיות" אך אינן "מהותיות מאוד"<sup>20</sup>. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה מצורפת להלן.

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי נושא הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי אירו)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי אירו)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא הערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	Terminal Value (באלפי אירו)	שיעור צמיחה	שיעור היוון Exit Cap Rate						
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,900 דירות בלייפציג	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	325,226	2.00%-1.50%	3.40%	היוון תזרימי מזומנים	פורטפוליו מגורים בלייפציג	254,320	230,860	חתימה – 14 באוגוסט 2020 תאריך תוקף – 30 ביוני 2020	זיהוי נושא הערכה
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-1,300 דירות בברמן	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	95,135	2.00%-1.50%	4.37%	היוון תזרימי מזומנים	פורטפוליו מגורים בברמן	74,290	70,280	חתימה – 14 באוגוסט 2020 תאריך תוקף – 30 ביוני 2020	זיהוי נושא הערכה

<sup>18</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

<sup>19</sup> כהגדרת המונחים בתקנות הדוחות.

<sup>20</sup> כהגדרת המונח בתקנות הדוחות.

						הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.				
מאגר מידע של CBRE לגבי הסכמי שכירות חתומים עבור כ-2,300 דירות בקיל	עסקאות השוואה, הכוללים מחיר למ"ר, לנכסים בעלי מאפיינים דומים	103,801	2.00%-1.50%	3.93%	היוון תזרימי מזומנים	<p>CBRE</p> <p>Michael Schlatterer (MRICS, RICS Registered valuer)</p> <p>מעריכי שווי בלתי תלויים בעלי ניסיון בהערכת נכסים בקנה מידה דומה. ללא הסכם שיפוי, למעט שיפוי ביחס לחבויים הנובעות ממידע לא נכון או לא מדויק שמסרה לו החברה.</p>	77,530	69,800	חתימה – 14 באוגוסט 2020 תאריך תוקף – 30 ביוני 2020	פורטפוליו מגורים בקיל

יצוין, כי ביום 23 ביוני, 2020 החליט דירקטוריון החברה על התקשורת עם מעריך השווי CBRE חלף מעריך השווי Savills, והערכות השווי המפורטות לעיל נערכו על-ידי CBRE. ליום 30 ביוני, 2020, שיעור הנכסים שהוערכו על ידי CBRE מהווה 74.06% מסך הנכסים במאזן החברה, וזוהו האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות כאמור הינו דירקטוריון החברה. CBRE אינם תלויים בחברה. לפרטים נוספים ראו התייחסות בהערכת השווי של Leipzig, המצורפת לדוח זה. ההחלטה להחליף את מעריך השווי הקיים ב-CBRE נובעת בעיקרה מרמת המומחיות של CBRE אשר הינה החברה הגדולה והמובילה בשוק הגרמני בתחומי השירותים בתחום הנדל"ן.

יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, ההבדלים בין הערכות השווי שנערכו על ידי Savills לבין CBRE קשורים בעובדה כי בתקופת הדו"ח חלה ירידה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים בשיעור של כ-1.28% עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה. כתוצאה מכך, חלה עליה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-69.4 מיליון אירו.

**חלק ג' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

12. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדוח בהתאם

לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך לתקנות הדוחות<sup>21</sup>

איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות ?
22 ביולי 2014	21 במאי 2013	מועד הנפקה
4 באפריל 2016	4 בפברואר 2014	מועד הגדלת הסדרה
102,165	175,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
160,180	240,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
147,104	180,000	שווי נקוב ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח)
147,104	181,937	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח)
2,154	-	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2020
148,033	181,029	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
152,988	181,764	שווי בבורסה ליום 30.06.2020 (אלפי ש"ח)
3.30% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	3.29% (שנתית צמודה בשיעור קבוע), בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 2.8.4.12 ו-2.8.4.13 בתשקיף המדף.	סוג ושיעור הריבית
עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) באופן שכי"א מתשעת התשלומים הראשונים יהווה 2% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), התשלום העשירי יהווה 17% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), וכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 32.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 20.07.2015.	עומדות לפירעון ב-12 תשלומים לא שווים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) באופן שכי"א משבעת התשלומים הראשונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), וכ"א מחמשת התשלומים האחרונים יהווה 14.4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'); תשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31.12.2013.	מועדי תשלום הקרן

<sup>21</sup> ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון מוקדם וסופי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.3 לעיל



איגרות חוב (סדרה ג')	איגרות חוב (סדרה ב')	
משולמת בימים 20 בינואר וביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2026 (כולל) החל מיום 20 בינואר 2015. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20.07.2026.	משולמת בימים 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2013 עד 2024 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2013. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 31.12.2024.	מועדי תשלום הריבית
צמודות (קרן וריבית) למדד לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2014 בגין חודש יוני 2014.	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2013 בגין חודש אפריל 2013.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	האם ניתנות להמרה ?
החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.8.15 בתשקיף המדף.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ?

13. דירוג

ביום 30 במרץ, 2020, הודיעה חברת מעלות S&P על אשורר הדירוג (ilAA-/stable). לדוח הדירוג העדכני ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2020-15-028237), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 14. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות<sup>22</sup>, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות מיום 24 בפברואר 2011 (כפי שתוקן ביום 30 באוקטובר 2012 וביום 29 בינואר 2017) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה שנפרעו במלואם כאמור בסעיף 11.4 לעיל, מיום 9 במאי 2013 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ומיום 14 ביולי 2014 (כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2017, ביום 3 ביולי 2017 וביום 27 במאי, 2018) בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. (להלן ובהתאמה: "הנאמן" ו-"שטרי הנאמנות") ובכללן בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

**א. היחס בין ההון העצמי של החברה בסוף כל רבעון לחוב הפיננסי נטו סולו, על פי דוחות סולו לאותו מועד לא יקטן מ-187.5%:**

ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות הרוב נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני 2020, הינו 759.0 מיליון אירו.

<sup>22</sup> לעניין התקיימות עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה בגין שינוי שליטה בחברה והחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') לתת ויתור בקשר עם עילה זו אשר קמה להם כאמור ראו סעיף 19 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018, אשר צורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-021450), הנכלל בזאת על דרך ההפניה..

<sup>23</sup> הדרישה לעמוד ביחס זה רלוונטית למחזיקי אגרות חוב סדרות א' ו-ב' בלבד.

החוב הפיננסי נטו, על פי דוחות סולו של החברה נכון לאותו מועד הינו 81.7 מיליון אירו.  
לפיכך היחס בין ההון העצמי של החברה לחוב הפיננסי נטו על פי דוחות סולו נכון לתום תקופת הדוח, קרי נכון ליום 30 ביוני 2020, הינו כ-929.17%.

**ב. יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו לא יפחת מהיחס הבסיסי (כהגדרתו להלן):**

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'):

"**היחס הבסיסי**": יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.

"**חוב נטו**": יחס קרן אגרות החוב (סדרה ב') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני 2020: 640,027.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2020 - 32.4%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 - 812,033 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0391 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 1,061,141 א' ש"ח.

חוב נטו - 181,937 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-583% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

ביחס למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

"**היחס הבסיסי**": יחס שווי המניות המשועבדות לחוב נטו של 175%.

"**חוב נטו**": יחס קרן אגרות החוב (סדרה ג') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו שטרם שולמו).

מספר המניות משועבדות של BGP נכון ליום 30 ביוני 2020: 394,430.

סך הון המניות מונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2020 ולמועד חתימת הדוח - 1,978,261.

שיעור המניות המשועבדות מסך הון המניות המונפק של BGP נכון ליום 30 ביוני 2020 - 19.9%.

ההון העצמי של BGP המיוחס לבעלי המניות כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 - 812,033 א' אירו.

שער החליפין היציג אירו/שקל הידוע למועד חתימת הדוח, כפי שפורסם על ידי בנק ישראל - 4.0391 ש"ח/אירו.

שווי המניות המשועבדות 653,950 א' ש"ח.

חוב נטו - 148,810 א' ש"ח.

לפיכך היחס בין שווי המניות המשועבדות לחוב נטו נכון לתום תקופת הדוח הינו כ-439% ועל כן עומדת החברה גם ביחס זה.

בנוסף התחייבה החברה במסגרת אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות כי :

א. **מינימום הון עצמי** : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב לא יפחת מ-150 ו-190 מ' אירו בהתאמה, כאשר למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-759.0 מ' אירו.

ב. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** : על פי שטרי הנאמנות לסדרות ב' ו-ג' – לא לבצע חלוקת דיבידנדים לבעלי מניותיה ו/או חלוקת הון לבעלי מניותיה ו/או לא לבצע רכישה עצמית של מניותיה או של ני"ע המירים שלה, אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב מ-160 ו-200 מ' אירו בהתאמה ו/או יחס חוב ל-CAP (כהגדרתו להלן) יעלה על 70%. למועד הדוח ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב הינו כ-759.0 מ' אירו ויחס החוב ל-CAP עומד למועד הדוח על 37.95% (כמפורט להלן).

ג. **יחס CAP מקסימאלי** : היחס בין סך ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה לבין סך ההון העצמי של החברה בתוספת זכויות מיעוט והתחייבויות פיננסיות נוספות (להלן: "ה-CAP") לא יעלה על 75% על פי שטר הנאמנות סדרות ב' ו-ג' ומחושב באופן הבא (יוער כי ערכם של סעיפים ב' ("הלוואות נדחות") ו-ג' ("הון עצמי שלילי") להגדרת ה-CAP כמפורט בשטר האג"ח הינו אפס) (הנתונים להלן באלפי אירו) :

84,194	התחייבויות פיננסיות על פי דוחות הסולו
-	התחייבויות אחרות על פי דוחות הסולו
447,684	התחייבויות פיננסיות של החברות הבנות
27,592	בניכוי מזומן שווה מזומן ופקדונות
16,400	בנכוי חוב בגין מלאי דירות בהקמה
487,886	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
	<b>ה-CAP<sup>24</sup></b>
797,847	הון כולל זכויות שאינן מקנות שליטה
487,886	החוב הפיננסי נטו, מאוחד
-	הלוואות נדחות של החברה
1,285,733	ה-CAP

לפיכך **יחס זה עומד על 37.95%** כשעל פי שטרי הנאמנות יחס זה צריך להיות נמוך מ-75% עבור סדרות ב' ו-ג'.

#### 15. **תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות**

לפרטים אודות השעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוח, ראו סעיף 20 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019 שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2020-01-026409), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("דוח תקופתי 2019").

יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ובהמשך לפדיון המוקדם והמלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה כמפורט בסעיף 11.4 לעיל, פנתה החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ביום 20 באפריל, 2020, בבקשה לשחרור ומחיקת השעבודים הרשומים להבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. החברה קיבלה את אישור מחיקת השעבודים ביום 7 במאי, 2020.

<sup>24</sup> "סך ההון והחוב (CAP)" – "החוב הפיננסי, נטו מאוחד" בצירוף כל המפורט להלן: (א) ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה; (ב) יתרת ההלוואות הנדחות של החברה (כהגדרתן להלן); ו- (ג) הפחתות ערך שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים (ככל שיירשמו הפחתות כאמור) בגין נכסים המשועבדים להבטחת הלוואות, בגובה התפרש בין זכות החזרה ללווה (recourse) לבין ערך ההלוואה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "הלוואות נדחות" – כל הלוואה שקיבלה החברה מגורם כלשהו, שעל פי תנאיה היא נחותה בדרגת הפירעון לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות החוב מהסדרות ג' עד ו', או אגרות חוב להמרה מהסדרות ז' עד יא' שתנפיק, ככל שתנפיק, על פי תשקיף המדף ואשר אינה ניתנת לפירעון (קרו ו/או ריבית) במהלך תקופת איגרות החוב האמורות.

16. צירוף דוחות כספיים של חברת BGP

על פי עמדה משפטית מס' 29-103 של סגל רשות ניירות ערך ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידיים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות"), במקרה של שעבוד של מניות חברה מוחזקת, נדרש התאגיד לצרף דוחות כספיים מבוקרים/סקורים לפי העניין, של החברה המוחזקת מדי רבעון, וזאת עד למועד פרעון המלא של תעודות ההתחייבות. עם זאת, נכון למועד הדוח, ההבדלים היחידים בין הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לדוחות הכספיים של BGP, חברה המוחזקת ב-100% על ידי החברה, אשר מניותיה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ("החברה המוחזקת המשועבדת") הוא סך המזומנים המוחזקים ע"י החברה עצמה בצד הנכסים ואגרות החוב שהנפיקה החברה בצד ההתחייבויות (כפי שבא לידי ביטוי בדוחות הסולו של החברה). כפועל יוצא, דוחותיה המאוחדים של החברה זהים כמעט לחלוטין לאילו של החברה המוחזקת המשועבדת (למעט המזומנים שבידי החברה והאג"ח שהנפיקה), ולפיכך החברה לא מצרפת דוחות כספיים נפרדים של החברה המוחזקת המשועבדת.

להלן יובאו נתונים ליום 30 ביוני 2020 ביחס לנכסים והתחייבויות של הקבוצה שאינם נכללים בדוחות המאוחדים של החברה המוחזקת המשועבדת, בהשוואה לנכסים והתחייבויות של החברה המוחזקת המשועבדת ולסך המאזן המאוחד:

נכסים / התחייבויות בתאגידיים לא משועבדים	נכסים / התחייבויות בחברה המוחזקת המשועבדת	החברה במאוחד	נתונים ליום 30 ביוני 2020 (באלפי אירו)
54,545	1,429,929	1,484,474	סה"כ נכסים
* 4,102	88,192	92,294	נכסים שוטפים ומוחזקים למכירה
27,910	1,364,270	1,392,180	נכסים לא שוטפים
85,017	601,610	686,627	סה"כ התחייבויות
** 10,982	87,717	98,699	התחייבויות שוטפות ומוחזקות למכירה
*** 74,035	513,893	587,928	התחייבויות לא שוטפות
-	38,819	38,819	זכויות שאינן מקנות שליטה
(30,472)	789,500	759,028	סה"כ הון
4%	96%	100%	שיעור הנכסים מסך הנכסים במאזן
12%	88%	100%	שיעור ההתחייבויות מסך ההתחייבויות במאזן
(4%)	104%	100%	שיעור ההון מסך ההון במאזן

\* בעיקר יתרות מזומן ושווי מזומן שבידי החברה בסולו  
 \*\* בעיקר חלות שוטפת של קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה וריבית לתשלום בגין האג"ח האמורות  
 \*\*\* בעיקר יתרת קרן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
Patrick Burke	יו"ר הדירקטוריון	
Tomas de Vargas Machuca	מנכ"ל	

17 באוגוסט, 2020

***BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.***

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

# BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

## תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

### תוכן העניינים

#### עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-9	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10-12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
13-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**
**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Brack Capital Properties N.V. וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,  
17 באוגוסט, 2020

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו		

#### נכסים שוטפים

44,409	98,858	27,113	מזומנים ושווי מזומנים
-	416	1,173	יתרות לקבל מבנקים
68,356	28,511	24,825	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
7,464	375	3,869	הכנסות לקבל וחייבים אחרים בגין מכירת דירות
505	55	1,896	שוכרים ולקוחות, נטו
<u>29,311</u>	<u>31,002</u>	<u>23,132</u>	מלאי בניינים בהקמה

<u>150,045</u>	<u>159,217</u>	<u>82,008</u>
----------------	----------------	---------------

<u>199,426</u>	<u>129,639</u>	<u>10,286</u>
----------------	----------------	---------------

נכסים של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה

#### נכסים לא שוטפים

7,699	8,798	26,062	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
42,149	40,298	34,405	השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
71,768	225,596	45,712	מלאי מקרקעין
62,218	65,265	58,558	נדל"ן להשקעה - זכויות במקרקעין
1,123,350	1,120,265	1,220,349	נדל"ן להשקעה - נכסים מניבים
6,168	5,856	6,648	פקדונות מוגבלים לביצוע השקעות בנכסים
328	3,087	362	חייבים ויתרות חובה, רכוש קבוע ונכסים פיננסיים אחרים
33	2,008	84	מסים נדחים

<u>1,313,713</u>	<u>1,471,173</u>	<u>1,392,180</u>
------------------	------------------	------------------

<u>1,663,184</u>	<u>1,760,029</u>	<u>1,484,474</u>
------------------	------------------	------------------

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

17 באוגוסט, 2020  
תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
57,275	87,842	32,584	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,780	18,297	10,159	חלויות שוטפות של אגרות חוב
5,747	4,885	16,400	הלוואות למימון מלאי בניינים בהקמה
23,963	23,445	36,194	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,143	3,884	-	מקדמות מרוכשי דירות
<u>113,908</u>	<u>138,353</u>	<u>95,337</u>	
<u>148,211</u>	<u>79,928</u>	<u>3,362</u>	התחייבויות של קבוצות מימוש מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
415,904	492,615	398,700	הלוואות מתאגידים בנקאיים
74,639	96,698	74,035	אגרות חוב
44,762	44,200	-	הלוואות מבעל שליטה
3,010	3,041	2,990	התחייבות בגין חכירה
404	645	379	התחייבויות פיננסיות אחרות
108,909	105,544	111,824	מסים נדחים
<u>647,628</u>	<u>742,743</u>	<u>587,928</u>	
<u>909,747</u>	<u>961,024</u>	<u>686,627</u>	<u>סה"כ התחייבויות</u>
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
584	1,512	584	קרנות הון אחרות
359,944	349,872	413,496	קרן הון סטטוטורית
207,938	199,192	201,380	יתרת רווח
712,034	694,144	759,028	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>41,403</u>	<u>104,861</u>	<u>38,819</u>	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>753,437</u>	<u>799,005</u>	<u>797,847</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>1,663,184</u>	<u>1,760,029</u>	<u>1,484,474</u>	

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
73,771	19,108	15,606	39,125	31,503	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	6,743	6,411	13,263	12,599	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	(6,744)	(6,412)	(13,258)	(12,566)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	(3,083)	(3,268)	(6,070)	(6,278)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	16,024	12,337	33,060	25,258	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	6,251	23,971	13,010	36,307	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(6,987)	(18,216)	(12,134)	(27,670)	עלות מכירת דירות
13,030	(736)	5,755	876	8,637	רווח (הפסד) ממכירת דירות
-	-	500	-	500	הכנסות אחרות
(16,138)	(4,603)	(3,437)	(7,606)	(6,734)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,986)	(456)	(438)	(1,016)	(1,143)	הוצאות הנהלה וכלליות המתייחסות למלאי
(375)	(130)	(9)	(215)	(44)	בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
					הוצאות מכירה ושיווק
56,011	10,099	14,708	25,099	26,474	רווח תפעולי לפני שינוי בערך נדל"ן
13,338	4,314	63,222	3,920	52,287	להשקעה, נטו
69,349	14,413	77,930	29,019	78,761	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
					רווח תפעולי
(19,090)	(5,151)	(3,537)	(9,564)	(9,078)	הוצאות מימון ללא השפעת הפרשי שער
(8,976)	(2,635)	(227)	(6,000)	2,326	ועסקאות להגנת מטבע
(11,291)	2,633	3,337	(11,046)	(7,908)	השפעת הפרשי שער, מדד ועסקאות הגנת מטבע, נטו
(107)	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הלוואות ואחרות (כולל עלויות פירעון מוקדם של הלוואות)
29,885	9,260	77,503	2,409	64,101	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(12,258)	(3,311)	(17,496)	(3,864)	(13,991)	רווח לפני מסים על ההכנסה
17,627	5,949	60,007	(1,455)	50,110	מסים על ההכנסה
					סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
18,318	7,852	57,600	(500)	46,994	רווח (הפסד) נקי וכולל מיוחס ל:
(691)	(1,903)	2,407	(955)	3,116	בעלי מניות החברה
17,627	5,949	60,007	(1,455)	50,110	זכויות שאינן מקנות שליטה
2.37	1.02	7.45	(0.06)	6.08	רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (באירו) - בסיסי ומדולל

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.****תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
753,437	41,403	712,034	207,938	359,944	584	(746)	144,237	77
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)								
50,110	3,116	46,994	46,994	-	-	-	-	-
סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה								
-	-	-	(53,552)	53,552	-	-	-	-
מיון לפי הוראות החוק בהולנד								
(5,700)	(*) (5,700)	-	-	-	-	-	-	-
חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
<u>797,847</u>	<u>38,819</u>	<u>759,028</u>	<u>201,380</u>	<u>413,496</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>
יתרה ליום 30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)								

(\*) חלוקה לבעלת השליטה בחברה כמחזיקה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות של החברה.

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
105,816	800,460	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77
(955)	(1,455)	(500)	(500)	-	-	-	-	-
-	-	-	28,884	(28,884)	-	-	-	-
<u>104,861</u>	<u>799,005</u>	<u>694,144</u>	<u>199,192</u>	<u>349,872</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

הפסד נקי וכולל לתקופה  
מיון לפי הוראות החוק בהולנד

יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
737,840	36,412	701,428	196,955	360,321	584	(746)	144,237	77
60,007	2,407	57,600	57,600	-	-	-	-	-
-	-	-	(53,175)	53,175	-	-	-	-
<u>797,847</u>	<u>38,819</u>	<u>759,028</u>	<u>201,380</u>	<u>413,496</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 באפריל, 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה  
מיון לפי הוראות החוק בהולנד

יתרה ליום 30 ביוני, 2020 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
793,056	106,764	686,292	162,058	379,154	1,512	(746)	144,237	77
5,949	(1,903)	7,852	7,852	-	-	-	-	-
-	-	-	29,282	(29,282)	-	-	-	-
<u>799,005</u>	<u>104,861</u>	<u>694,144</u>	<u>199,192</u>	<u>349,872</u>	<u>1,512</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 באפריל, 2019 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה  
מיון לפי הוראות החוק בהולנד

יתרה ליום 30 ביוני, 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ	יתרת רווח	קרן הון סטטוטורית	קרנות הון אחרות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי אירו								
800,460	105,816	694,644	170,808	378,756	1,512	(746)	144,237	77
17,627	(691)	18,318	18,318	-	-	-	-	-
-	-	-	18,812	(18,812)	-	-	-	-
(64,650)	(63,722)	(928)	-	-	(928)	-	-	-
<u>753,437</u>	<u>41,403</u>	<u>712,034</u>	<u>207,938</u>	<u>359,944</u>	<u>584</u>	<u>(746)</u>	<u>144,237</u>	<u>77</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)  
 סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה מיון לפי הוראות החוק בהולנד  
 רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
17,627	5,949	60,007	(1,455)	50,110	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
					רווח (הפסד) נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
100	22	24	52	51	פחת
38,062	7,312	4,523	24,156	8,577	הוצאות מימון, נטו
(832)	(2,325)	(3,290)	2,572	6,247	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים
(13,338)	(4,314)	(65,072)	(3,920)	(54,137)	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
7,685	4,125	9,593	6,608	1,542	מסים נדחים, נטו
107	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31,784	4,820	(54,222)	29,468	(37,720)	
49,411	10,769	5,785	28,013	12,390	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:
(1,055)	9,244	(917)	9,550	(4,145)	ירידה (עלייה) בשוכרים, פיקדונות מוגבלים, יתרות חובה אחרות וצדדים קשורים
(2,673)	(1,550)	5,767	(9,987)	8,869	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,728)	7,694	4,850	(437)	4,724	
45,683	18,463	10,635	27,576	17,114	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין</u>
(2,688)	3,571	2,097	3,043	2,453	שינוי במקדמות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
(5,487)	(8,398)	7,948	(16,233)	6,424	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
37,508	13,636	20,680	14,386	25,991	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(18,115)	(3,721)	(3,430)	(8,489)	(7,695)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(109)	(501)	(600)	(1,100)	(600)	השקעה בחברות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני
89,714	-	36,307	-	40,417	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
64,094	64,094	-	64,094	-	תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו (א)
(46,576)	(15,986)	(7,745)	(15,962)	44,021	משיכת (הפקדת) פיקדונות מוגבלים, נטו
940	-	1,961	-	1,961	מימוש נגזרים
<u>89,948</u>	<u>43,886</u>	<u>26,493</u>	<u>38,543</u>	<u>78,104</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(17,069)	(4,432)	(4,030)	(8,735)	(8,520)	ריבית ששולמה
(64,650)	-	-	-	-	רכישת זכויות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(5,700)	חלוקה ותשלום לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
339,279	211,428	12,527	211,428	16,400	קבלת הלוואות בנקאיות לזמן ארוך, נטו
44,200	44,200	-	44,200	(44,200)	קבלת (פירעון) הלוואות מבעל שליטה לזמן ארוך
(18,679)	-	(15,583)	-	(15,583)	פרעון אגרות חוב
(393,266)	(223,047)	(52,500)	(228,102)	(63,788)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>(110,185)</u>	<u>28,149</u>	<u>(59,586)</u>	<u>18,791</u>	<u>(121,391)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
17,271	85,671	(12,413)	71,720	(17,296)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
27,138	13,187	39,526	27,138	44,409	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>44,409</u>	<u>98,858</u>	<u>27,113</u>	<u>98,858</u>	<u>27,113</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי אירו				

#### מידע נוסף

#### (א) תמורה ממכירת חברות מאוחדות, נטו

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות  
ליום המכירה:

-	-	-	-	143,004	מלאי
180,603	180,603	-	180,603	-	נדליין להשקעה
663	663	-	663	407	הון חוזר
(97,754)	(97,754)	-	(97,754)	(127,512)	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
(12,924)	(12,924)	-	(12,924)	2,037	מסים נדחים, נטו
70,588	70,588	-	70,588	17,936	נכסים, נטו
(6,494)	(6,494)	-	(6,494)	-	בניכוי יתרת השקעה בחברות המוצגות כנכס פיננסי
-	-	-	-	(17,936)	בניכוי יתרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
64,094	64,094	-	64,094	-	

#### (ב) מסים ששולמו

9,010	1,452	2,069	8,103	3,403
-------	-------	-------	-------	-------

#### (ג) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	3,560	-	29,640	סיווג מלאי מקרקעין לנדליין להשקעה
---	---	-------	---	--------	-----------------------------------

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 1 - כללי**

#### **א. תאור כללי של החברה ופעילותה**

Brack Capital Properties N.V. (להלן - "החברה") התאגדה ביוני 2006 והינה חברת נדל"ן תושבת הולנד העוסקת באמצעות חברות מוחזקות ברכישה וניהול של נדל"ן להשקעה בגרמניה, בתחום נדל"ן מניב למסחר ונדל"ן מניב למגורים, כמו כן החברה עוסקת בפיתוח מתחם מגורים ובהשבת קרקע בדיסלדורף, גרמניה. בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה ביאור 4.

מניות וניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בחודש אפריל, 2018 נרכשה השליטה בחברה על ידי ADLER Real Estate AG ("ADLER"). בכוונת ADLER לעשות שימוש בהשפעתה כבעלת השליטה, בכפוף להוראות כל דין, על מנת לבחון אפשרות למימון מחדש של אסטרטגיית החברה, לרבות אפשרות למכור נתח מסוים מנכסי החברה ועסקיה. למועד אישור הדוחות הכספיים ממשכה החברה לבחון את האפשרויות למימון האסטרטגיה העסקית שלה, ובכלל כן, החלה החברה לבצע פעולות למכירת חלק מעסקיה (שחלקן הושלמו במהלך השנים 2019 ו-2020).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 6(5).

### **באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

#### **א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

#### **ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

במהלך תקופת הדוח, עם כניסת הסכם המכירה והסכם שיתוף הפעולה בפרוייקט Gerresheim לתוקף (ראה ביאור 5(3)), בחנה החברה את סוגיית אבדן השליטה בחברה הנכדה והפסקת איחודה וזאת גם נוכח קיומה של זכות ביטול של ההסכם בידי החברה קודם להשלמת תשלומים 2 ו-3 שבהסכם. החברה קבעה כי בנסיבות המיוחדות של ההסכם, זכות זו אינה ממשית (בהתאם לנספח היישום של IFRS 10), וזאת מאחר והחברה רואה בזכות זו זכות מגנה שמשמשת כבטחון לקיום ההסכם והתשלומים האמורים, אשר השותף לעסקה יכול להקדימם בכל רגע נתון ובכך להביא לביטולה של זכות הביטול של החברה, מה גם שיציאה מהעסקה עלולה לפגוע בחברה ובמימוש התכנית בהיבטים כלכליים ואחרים. בנוסף, קבעה החברה כי במסגרת הטיפול החשבונאי בנושא אבדן השליטה בחברה הנכדה והמעבר ליישום שיטת השווי המאזני, אין מקום לשערוך יתרת ההשקעה באותה חברה (25%) לשווי הוגן, וזאת בהתחשב בתנאי העסקה ובעובדה שמדובר בחברת נכס שאינה מהווה עסק.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

#### **באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תיקון ל- IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן ריכוז שווי הוגן לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים. התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר, 2020. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

#### **ד. תקנים חדשים שטרם אומצו**

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2020-2018). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

#### **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2022 (למועד אישור הדוחות קיימת הצעה לדחיית תחילתו בשנה), יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים

##### א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ליום 30 ביוני	
2019		2019		2020	
ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן
	בספרים		בספרים		בספרים
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו					

##### התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב וריבית לשלם בגין		אגרות חוב	
111,429	101,326	127,066	116,212
		86,214	84,749

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות, לקוחות, ספקים, משיכות יתר והתחייבויות שוטפות אחרות וכן הלוואות מבנקים המוצגות בעלות מופחתת מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפרעון הקצרים של מכשירים אלה.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:  
השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בבורסה לתאריך החתך (רמה 1).

##### ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

##### סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה המוצגים לפי שווי הוגן:

ליום 30 ביוני 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי אירו		

##### נכסים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
6,494	-	27,911

##### התחייבויות:

חוזי החלפת ריבית		
-	(683)	-

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### באור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)  
הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה המוצגים לפי שווי הוגן:

ליום 30 ביוני 2019

רמה 3	רמה 2	רמה 1	
			<u>נכסים</u>
			נכסים פיננסיים נגזרים
-	-	879	
			נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
6,494	-	33,804	
			<u>התחייבויות:</u>
			חוזי החלפת ריבית
-	(952)	-	

ליום 31 בדצמבר 2019

רמה 3	רמה 2	רמה 1	
			<u>נכסים:</u>
			נכסים פיננסיים נגזרים
-	-	1,635	
			נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
6,494	-	35,655	
			<u>התחייבויות:</u>
			חוזי החלפת ריבית
-	(683)	-	

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה (*)	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר (*)	
<b>אלפי אירו</b>					
<b>(בלתי מבוקר)</b>					<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020</u>
31,503	-	111	26,162	5,230	הכנסות מהשכרת נכסים
12,599	-	54	11,284	1,261	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(12,566)	-	(56)	(11,261)	(1,249)	הוצאות ניהול נכסים
(6,278)	-	(171)	(3,533)	(2,574)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
25,258	-	(62)	22,652	2,668	הכנסות שכירות וניהול, נטו
36,307	36,307	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(27,670)	(27,670)	-	-	-	עלות מכירת דירות
8,637	8,637	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
(6,734)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,187)	(1,187)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
52,287	-	(5,400)	69,377	(11,690)	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(14,660)	-	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<b>64,101</b>					הוצאות מימון, נטו
<b>64,101</b>					רווח לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים 5 (2) ו-5 (3).

**BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

**באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)**

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
<u>אלפי אירו</u>					
<u>(בלתי מבוקר)</u>					
39,125	-	69	24,846	14,210	הכנסות מהשכרת נכסים
13,263	-	30	10,182	3,051	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(13,258)	-	(21)	(10,159)	(3,078)	הוצאות ניהול נכסים
(6,070)	-	(83)	(4,175)	(1,812)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
<u>33,060</u>	<u>-</u>	<u>(5)</u>	<u>20,694</u>	<u>12,371</u>	הכנסות שכירות וניהול, נטו
13,010	13,010	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(12,134)	(12,134)	-	-	-	עלות מכירת דירות
<u>876</u>	<u>876</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רווח ממכירת דירות
(7,606)					הוצאות הנהלה וכלליות
(1,231)	(1,231)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
3,920	-	(196)	24,502	(20,386)	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(26,610)					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
<u>2,409</u>					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה (*)	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר (*)	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020</u>
15,606	-	23	13,026	2,557	הכנסות מהשכרת נכסים
6,411	-	13	5,577	821	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(6,412)	-	(18)	(5,581)	(813)	הוצאות ניהול נכסים
(3,268)	-	(28)	(1,945)	(1,295)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
12,377	-	(10)	11,077	1,270	הכנסות שכירות וניהול, נטו
23,971	23,971	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(18,216)	(18,216)	-	-	-	עלות מכירת דירות
5,755	5,755	-	-	-	רווח ממכירת דירות
500	-	-	-	500	הכנסות אחרות
(3,437)	-	-	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(447)	(447)	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
63,222	-	(5,400)	70,955	(2,333)	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין
(427)	-	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
77,503					הוצאות מימון, נטו
77,503					רווח לפני מסים על הכנסה

(\*) באשר לנכסים המיועדים למכירה וכן הנכסים שמומשו בתקופת הדוח, ראה באורים 5 (2) ו-5 (3).



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים בנינים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה	נדל"ן מניב למגורים	נדל"ן מניב למסחר	
אלפי אירו					
(בלתי מבוקר)					
19,108	-	24	12,412	6,672	
6,743	-	15	5,043	1,685	
(6,744)	-	(12)	(5,031)	(1,701)	
(3,083)	-	(22)	(2,079)	(982)	
16,024	-	5	10,345	5,674	
6,251	6,251	-	-	-	
(6,987)	(6,987)	-	-	-	
(736)	(736)	-	-	-	
(4,603)					
(586)	(586)	-	-	-	
4,314	-	51	25,388	(21,125)	
(5,153)					
9,260					

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019

הכנסות מהשכרת נכסים  
הכנסות ניהול נכסים ואחרות  
הוצאות ניהול נכסים  
עלות אחזקת נכסים להשכרה  
הכנסות שכירות וניהול, נטו

הכנסות ממכירת דירות  
עלות מכירת דירות  
הפסד ממכירת דירות

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות  
המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי  
מקרקעין  
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו  
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	ייזום למגורים	קרקע להשבחה אלפי אירו (מבוקר)	נדליין מניב למגורים	נדליין מניב למסחר	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019</u>
73,771	-	274	50,083	23,414	הכנסות מהשכרת נכסים
25,904	-	53	20,985	4,866	הכנסות ניהול נכסים ואחרות
(25,899)	-	(39)	(20,963)	(4,897)	הוצאות ניהול נכסים
(12,296)	-	(114)	(8,080)	(4,102)	עלות אחזקת נכסים להשכרה
61,480	-	174	42,025	19,281	הכנסות שכירות וניהול, נטו
70,029	70,029	-	-	-	הכנסות ממכירת דירות
(56,999)	(56,999)	-	-	-	עלות מכירת דירות
13,030	13,030	-	-	-	רווח ממכירת דירות
(16,138)					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות
(2,361)	(2,361)	-	-	-	המיוחסות למלאי בניינים בהקמה ומלאי
13,338	-	(4,179)	54,810	(37,293)	מקרקעין
(39,357)					עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה, נטו
					הוצאות מימון, נטו
(107)	-	-	-	(107)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
29,885					רווח לפני מסים על הכנסה

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

#### **באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו**

1. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את כלל החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה.

2. ביום 28 ביוני, 2019, התקשרה החברה בעסקה למכירת נכסים נוספים מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה בתמורה לסך של כ- 128.6 מיליון אירו. כתוצאה מההתקשרות כאמור הכירה החברה בשנת 2019 בהפסד בסך של כ- 9 מיליון אירו הנובע מהתאמת ערכם של הנכסים והתחייבויות נטו המוצגים בדוחות החברה לתמורת המכירה, (ללא עלויות עסקה), והפסד נוסף בסך של כ- 4 מיליון אירו, נטו ממס בגין עלויות שהחברה צפויה לשאת בהן בעיקר בגין אומדן עלויות של תיקונים שהוסכמו עם רוכש הנכס. בימים 31 בדצמבר 2019, 30 באפריל 2020 ו-30 ביוני 2020 הושלמה באופן סופי מכירתם של חלק מהנכסים הכלולים בעסקה. השלמת המכירה של הנכס הנותר הכלול בעסקה צפויה להתבצע במהלך שנת 2020. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות של החברה הבת, אשר מכירתה טרם הושלמה באופן סופי, סווגו בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020, כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי אירו	אלפי אירו	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
54,155	9,905	נדליין להשקעה המוחזק למכירה
688	381	לקוחות וחייבים אחרים
54,843	10,286	

#### התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני 2020	
14,886	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,482	3,328	זכאים ויתרות זכות
1,337	34	עתודה למס נדחה
20,705	3,362	

3. ביום 22 בספטמבר, 2019, התקשרה החברה עם רוכש, שהינו צד שלישי אשר אינו קשור לחברה, והינו משקיע במיזמי נדליין המתמקד במיזמי נדליין בגרמניה בהסכם למכירת 75% מהחזקותיה בשותפות הנכדה, אשר מחזיקה בפרוייקט Gerresheim (קרקע בשטח של כ- 193 דונם בעיר דיסלדורף, גרמניה) בתמורה המשקפת שווי נכס של 375 מיליון אירו (לפרטים נוספים - ראה באור 6 ב'2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019).

ביום 26 בדצמבר, 2019 נחתם תיקון להסכם, לפיו הותאם מנגנון תשלום התמורה, זאת כמפורט להלן: במועד החתימה על תיקון ההסכם, התקבל בשותפות הנכדה סכום של 132 מיליון אירו, שמקורו בהלוואה בנקאית חדשה שנטלה השותפות הנכדה (יצוין כי החברה היתה ערבה להלוואה זו), ומתוכם 90 מיליון אירו שימשו להחזר ההלוואה הבנקאית הקיימת אשר נלקחה בקשר עם פיתוח הפרוייקט ויתרת התמורה (בניכוי עלויות עסקה) בסך של כ-36 מיליון אירו, שולמה לחברה במזומן כתשלום ראשון בגין תמורת המכירה כפי שהוגדר בתיקון להסכם כאמור לעיל והוחזקה בחשבון מוגבל עד למועד קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה. ההלוואה, אשר נלקחה במועד התיקון להסכם, נשאה ריבית במרווח של 4% לשנה מעל לריבית היוריוור לתקופה של 3 חודשים ועמדה לפרעון ביום 27 ביוני, 2020. הלוואה זו מומנה מחדש במהלך חודש יוני 2020 בשתי הלוואות בסכום כולל של כ-147.5 מיליון אירו. ההלוואות החדשות נושאות ריבית ממוצעת משוקללת של 4.54% במהלך השנה הראשונה להלוואות וריבית ממוצעת משוקללת של 5.15% במהלך השנה השנייה להלוואות. ההלוואות עומדות לפרעון ביום 1 ביוני, 2022, כאשר החברה ערבה ל-22.87% מיתרת ההלוואות. עלויות העסקה שהתהוו לשותפות הנכדה בגין שתי ההלוואות החדשות עומדות על כ-4.5 מיליון אירו וישולמו במלואן על ידי הרוכש. ביום 28 בפברואר, 2020 קיבלה העסקה כאמור את אישורי רשות ההגבלים הגרמנית, ובהתאם, ביום 31 במרץ, 2020 הושלמה העברת החלק הראשון של התמורה, בסך של כ-36 מיליון אירו (שמקורו, כמפורט לעיל, בהלוואה שנטלה השותפות הנכדה).

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

#### **באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)**

יתרת התמורה, בסך של בין כ-120 מיליון אירו לבין כ-175 מיליון אירו תשולם לחברה בשלושה תשלומים בהתאם להתקיימות תנאי הביצוע של העסקה, שעיקרם פרסום תכנית פיתוח (Zoning plan) והשגת אישורי בניה בהיקפים כמפורט בהסכם.

יצוין כי בהסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לבטל את ההסכם (בהקשר לכך ראה באור 2 ב' לעיל). בנוסף, לצדדים הזכות לבטל (to rescind) את ההסכם בין השאר במידה ותנאי הביצוע כאמור לעיל לא מתקיימים במועדים אשר נקבעו בהסכם, וכן הוראות ביחס לזכויות הצדדים לפיצוי במקרה של הפרת ההסכם על ידי הצד השני (ובפרט הוראות ביחס לפיצוי מוסכם לחברה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הרוכש).

לאור התקיימות התנאי הראשון בהסכם כאמור לעיל - קבלת אישור רשויות התחרות בגרמניה, הועברו 75% ממניות השותפות הנכדה לרוכש ונכנס לתוקף הסכם לשליטה משותפת של הצדדים ולפיכך הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של השותפות הנכדה. יתרת ההשקעה בשותפות הנכדה מוצגת בסעיף השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסתכמת ליום 30 ביוני, 2020 לסך של כ-18,361 אלפי אירו (ראה גם באור 2 ב' לעיל). תשלום יתרת התמורה לחברה מותנה בהתקיימות אירועים שאינם בשליטתה המלאה של החברה (כגון השגת אישורי בניה וכו') ולכן החברה טרם הכירה ברווח בגין עסקת המכירה.

להלן תמצית הנכסים והתחייבויות של השותפות הנכדה ליום אובדן השליטה בה והפסקת איחודה:

<u>אלפי אירו</u>	
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
143,004	מלאי מקרקעין
407	הון חוזר, נטו
(127,512)	הלוואות מתאגידים בנקאיים, נטו
2,037	מסים נדחים, נטו
<u>17,936</u>	נכסים, נטו

4. ביום 30 בינואר, 2020, מכרה החברה נכס נוסף מפורטפוליו הנדליין המניב המסחרי של החברה, בסך של כ-4.1 מיליון אירו. כחלק מאסטרטגיית החברה של הקטנת המינוף, כלל יתרת התמורה מהמכירה שימשה להחזר הלוואת הבעלים.

5. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ובעקבות השלמת בנייתו של שלב ו' בפרויקט המגורים Grafental ותחילת השכרתו, סווג סכום של כ-26 מיליון אירו ממלאי לנדליין להשקעה.

6. בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת שנת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילו ממשלות ישראל, גרמניה והולנד וממשלות רבות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה, הולנד ובישראל, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים.

#### **חשיפות וסיכונים לחברה**

פעילות החברה מאז תחילת המשבר ועד היום משיכה באופן שוטף בכפוף למגבלות וההנחיות הממשלתיות הרלבנטיות בכל המדינות בהן פועלת. יצוין, כי משבר הקורונה והמשבר הכלכלי שמלווה אותו, עלול ליצור לחברה חשיפה בעיקר בתחום הנדליין המניב, הן לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית בגרמניה, ויכולת בתי העסק להמשיך ולפעול ולשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים והן (במידה פחותה) לנכסים למגורים לאור פגיעה בהכנסה של שוכרים פרטיים ובכלל כך ביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם לחברה ולשלם שכר דירה ו/או ביכולת החברה למצוא שוכרים לשטחים פנויים. כמו כן, קיימת לחברה חשיפה גם בתחום הנדליין היזמי, שכן השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לדירות, ובכלל כך להוביל לירידה בשווי הדירות למכירה ו/או לירידה בקצב מכירת הדירות (אם כי למועד הדוח החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות הבנייה). נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את סיום התפשטות הנגיף ואיתו את סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, הולנד, בישראל, ובעולם כולו, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו על פעילות החברה.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

#### **באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)**

##### **השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של החברה**

הכנסות החברה לא נפגעו בצורה משמעותית, בין היתר, לאור פעולות שנקטה החברה לאחרונה אשר מיקדו את פעילותה בנכסים למגורים וכך הצטמצמה החשיפה של החברה לדיירים מסחריים וכן, לאור עזרה של ממשלת גרמניה שניתנה לדיירים המסחריים. יחד עם זאת, החברה הכירה במהלך הרבעון הראשון בהפסד של כ-11.1 מיליון אירו בעקבות ירידה בשווי ההוגן של השקעת החברה בניירות ערך סחירים עקב המשבר בשווקי ההון שנבע מהתפשטות נגיף הקורונה, אשר הופחת במהלך הרבעון השני, בו הכירה החברה ברווח של כ-3.3 מיליון אירו בעקבות עלייה בשווי ההוגן של אותה השקעה בניירות ערך סחירים עקב התאוששות בשווקי ההון. בנוסף, בחציון הראשון של שנת 2020 הכירה החברה בהפסד בגין ירידת ערך של נכסי הנדל"ן המסחרי של החברה בסך של כ-8.4 מיליון אירו, כמפורט להלן. למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר המגורים (ראה להלן). התפשטות נגיף הקורונה והירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית כמתואר לעיל, השפיעו על פעילות החברה ותוצאותיה כמפורט להלן:

- במהלך תקופת הדיווח חלו ירידות משמעותיות בשווי ההוגן של השקעות החברה בניירות ערך סחירים. למידע בדבר שווי ההוגן של השקעות הקבוצה כאמור, ראה ביאור 3 בדבר מכשירים פיננסיים.
- במהלך תקופת הדיווח חלה פגיעה במצבם הפיננסי של שוכרים שונים בתחום הנדל"ן המסחרי אשר הובילה לקושי בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול, עיכוב בחידוש הסכמי שכירות ובמציאת שוכרים לשטחים פנויים. נכון למועד הדוח, יתרת לקוחות של כ-0.3 מיליון אירו, המהווים כ-5% מהכנסות החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר טרם התקבלו עקב דחיית תשלומים ו/או ביטולם בעקבות משבר הקורונה. במגזר הנדל"ן המניב למגורים השינוי בשיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2020 לא היה משמעותי ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בשנת 2019 וכן שינוי שיעור הביטולים והעיכובים בגביה הינו זניח. יצוין כי עקב הקטנת החשיפה של החברה לתחום הנדל"ן המסחרי, לא הייתה לירידה זו בשיעור הגביה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של החברה.
- כמו כן, בתקופת הדיווח חלה עלייה בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר בשיעור של כ-0.3%, זאת בהתבסס על אינדיקציות שקיבלה החברה משמאים חיצוניים. בנוסף, לגבי חלק מהנכסים כאמור לעיל עדכנה החברה את התזרים החזוי בהתאם להשפעות המתוארות בסעיף הקודם. כתוצאה מכך, חלה ירידה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למסחר והוכר הפסד משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-8.4 מיליון אירו. להערכת החברה, נכון ליום 30 ביוני, 2020 אין שינוי בשאר הפרמטרים העיקריים ששימשו לצורך הערכות השווי של נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למסחר ליום 31 בדצמבר, 2019 כמפורט בבאור 8(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019.
- למשבר לא הייתה השפעה שלילית על נכסי החברה במגזר הנדל"ן המניב למגורים. בנוסף, עקב שינוי בתנאי השוק בתקופה, ובהתבסס על הערכות שווי ליום 30 ביוני 2020 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים, חלה עלייה בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב למגורים כתוצאה בעיקר מירידה בשיעורי ההיוון המשוקללים והוכר רווח משינוי בשווי ההוגן בסך של כ-69.4 מיליון אירו.
- לעניין מגזר הייזום, נכון ליום 30 ביוני 2020 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי במחירי המכירה של הדירות ו/או שינוי בעלויות בנייה.
- בהתאם לאמור לעיל, עד למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המשבר על תזרים המזומנים של החברה הייתה לא מהותית, זאת בין היתר לאור הקטנת החשיפה לתחום הנדל"ן המסחרי ותמורות שהתקבלו ממימוש נכסים וגם בהתחשב בשינוי בשיעורי הגביה מהדיירים ומהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים היזמיים.

להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה תחריף לאורך זמן, הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, הצעדים שנקטה לאחרונה לשם הקטנת שיעור המינוף של החברה, מיקוד פעילותה בתחום המגורים וכן לאור הפיזור הגאוגרפי והסקטוריאלי של נכסי החברה, מיצובם, מיקומם ורמות התפוסה בהם, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר הקורונה ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם המשבר הכלכלי.

## **BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.**

### **באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

#### **באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו (המשך)**

7. ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.

8. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה.

***BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.***

**הצגת נתונים כספיים  
מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 30 ביוני 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

לכבוד

בעלי המניות של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

ג.א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V. (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון  
רואי חשבון

גבעתיים,  
17 באוגוסט, 2020



## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)	
אלפי אירו			
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,320	52,994	1,842	מזומנים ושווי מזומנים
2,784	35,106	663	מזומנים ושווי מזומנים בנאמנות
-	416	1,173	יתרות לקבל מבנקים
2,747	6,165	424	פקדונות מוגבלים, נכסים פיננסיים ויתרות חובה אחרות
<u>6,851</u>	<u>94,681</u>	<u>4,102</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
815,976	727,695	812,033	השקעה בחברה מוחזקת
35,655	33,804	27,910	השקעה בנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	372	-	נכסים פיננסיים אחרים
<u>851,631</u>	<u>761,871</u>	<u>839,943</u>	
<u>858,482</u>	<u>856,552</u>	<u>844,045</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
25,780	18,297	10,159	חלות שוטפת של אגרות חוב
1,267	3,213	823	זכאים, יתרות זכות והתחייבויות פיננסיות אחרות
<u>27,047</u>	<u>21,510</u>	<u>10,982</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
74,639	96,698	74,035	אגרות חוב
44,762	44,200	-	הלוואות מבעל שליטה
<u>119,401</u>	<u>140,898</u>	<u>74,035</u>	
			<u>הון</u>
77	77	77	הון מניות
144,237	144,237	144,237	פרמיה על מניות
(746)	(746)	(746)	מניות אוצר
584	1,512	584	קרנות הון אחרות
359,944	349,872	413,496	קרן הון סטטוטורית
207,938	199,192	201,380	יתרת רווח
<u>712,034</u>	<u>694,144</u>	<u>759,028</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>858,482</u>	<u>856,552</u>	<u>844,045</u>	

17 באוגוסט, 2020

Thomas Stienlet  
סמנכ"ל כספים

Tomas de Vargas  
Machuca  
מנכ"ל

Patrick Burke  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(2,399)	(774)	(875)	(1,200)	(1,508)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15,284)	(703)	2,362	(11,545)	(7,125)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
36,001	9,329	56,113	12,245	55,627	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
18,318	7,852	57,600	(500)	46,994	רווח (הפסד) נקי וכולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת של החברה</u>
18,318	7,852	57,600	(500)	46,994	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :
15,122	2,467	(1,332)	11,827	6,776	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(36,001)	(9,329)	(56,113)	(12,245)	(55,627)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(20,879)	(6,862)	(57,445)	(418)	(48,851)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה :
(630)	(783)	(225)	(829)	51	ירידה (עליה) בחייבים, יתרות חובה וצדדים קשורים
1,927	(1,509)	(328)	356	92	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות וצדדים קשורים
1,297	(2,292)	(553)	(473)	143	
(1,264)	(1,302)	(398)	(1,391)	(1,714)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(25,835)	10,040	(8,703)	6,595	61,691	תנועה בהשקעה בחברה מוחזקת ובמזומנים ושווה מזומנים בנאמנות, נטו
431	-	-	-	638	ירידה בפקדונות מוגבלים
940	-	1,961	-	1,961	ריבית שהתקבלה ומימוש נגזרים
(24,464)	10,040	(6,742)	6,595	64,290	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
(4,159)	(809)	(1,245)	(2,096)	(2,271)	ריבית ששולמה
44,200	44,200	-	44,200	(44,200)	קבלת (פירעון) הלוואות מבעלת שליטה לזמן ארוך
(18,679)	-	(15,583)	-	(15,583)	פירעון אגרות חוב
21,362	43,391	(16,828)	42,104	(62,054)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(4,366)	52,129	(23,968)	47,308	522	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
5,686	865	25,810	5,686	1,320	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>1,320</u>	<u>52,994</u>	<u>1,842</u>	<u>52,994</u>	<u>1,842</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## BRACK CAPITAL PROPERTIES N.V.

### מידע נוסף

#### כללי .1

- א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.
- ב. חברות מאוחדות שהגדרתן בבאור 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ד. בדבר התפרצות נגיף הקורונה (COVID-19) והשפעתו על פעילות החברה ותוצאותיה, ראה באור 5(6) בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

#### אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ואחריו .2

- א. ביום 9 במאי, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מסגרת אשראי בגובה של 100 מיליון אירו מ-ADLER, בעלת השליטה בחברה. מתוך מסגרת זו ליום 31 בדצמבר, 2019 נמשכו 44.2 מיליון אירו. במהלך החודשים ינואר ומרץ, 2020 פרעה החברה את החוב לבעל השליטה, כך שנכון למועד הדוח לא נותרה יתרת חוב לבעל השליטה. המסגרת ניתנה לתקופה של שנתיים בריבית של 2.58% לשנה, ולחברה זכות לפרעון מוקדם של הכספים שנמשכו ללא עלויות שבירה. לא נקבעו אמות מידה פיננסיות להלוואה וכן לא הועמדו בטוחות על ידי החברה.
- ב. ביום 31 במרץ, 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם ומלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה. ביום 20 באפריל, 2020 בוצע הפדיון הסופי ותמורה בסך של 61,776 אלפי ש"ח כולל ריבית שנצברה (כ- 15,882 אלפי אירו) שולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. סכום הפדיון הסופי שיקף פיצוי בגין הפדיון המוקדם בסכום כולל של כ-387 אלפי ש"ח (כ- 100 אלפי אירו), אשר נכלל במסגרת הוצאות מימון לתקופה.
- ג. ביום 12 באוגוסט, 2020 הודיעה החברה כי בהמשך להמלצת ואישור ועדת התגמול של החברה, החליט דירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול החדשה של החברה, וקבע כי על אף התנגדות האסיפה הכללית, אשר נערכה ביום 29 ביולי, 2020, אישור מדיניות התגמול החדשה הינו לטובת החברה והכול בהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, תשנ"ט-1999. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה בין היתר את תגמול הדירקטורים וכן תגמול נושאי המשרה, לרבות קביעת מרכיבים קבועים ומשתנים של התגמול לנושאי המשרה, החזר הוצאות, תנאי הפרישה ונושאי שיפוי וביטוח. מדיניות התגמול שאושרה מסדירה גם מצבים בהם נושאי המשרה מעניקים שירותים הן לחברה האם של החברה והן לחברה.

## **דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:**

**להלן דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות**

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של הנהלת Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

Tomas de Vargas Machuca, מנכ"ל;

Thomas Stienlet, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים (נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הח"מ, Tomas de Vargas Machuca, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של Brack Capital Properties N.V. (להלן "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד;אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הח"מ, Thomas Stienlet, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של Brack Capital Properties N.V. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.